



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan Krautgärten im Stadtteil Aldingen

Formales Verfahren gem. §13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Abwägung

Abwägung – Öffentliche Auslegung vom 11.01.2021 bis 12.09.2021



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Krautgärten
Stadtteil Aldingen

ABWÄGUNGSTABELLE

vom 23.03.2021

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung vom 11. Januar 2021 bis 12. Februar 2021
(gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB)

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.11.2020 und Frist bis 15.01.2021
(gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

Abwägung – Öffentliche Auslegung vom 11.01.2021 bis 12.02.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Träger	Antwort	Anregung
1	Regierungspräsidium Stuttgart	21.12.2020	-
2	Landratsamt Ludwigsburg	14.01.2021	s.u. (Naturschutz, Lage im Risikogebiet)
3	Verband Region Stuttgart	16.12.2020	-
4	Industrie- und Handelskammer, Ludwigsburg	13.01.2021	-
5	Handwerkskammer Stuttgart	15.01.2021	-
6	Polizeidirektion Ludwigsburg	28.12.2020	-
7	Netze BW		-
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	21.12.2020	s.u. (Verweis auf alte Stellungnahme)
9	Vodafone BW GmbH	10.12.2020	s.u. (Verweis auf alte Stellungnahme)
10	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH		-

Die Öffentlichkeit hat folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Nr.	Öffentlichkeit	Antwort	Anregung
Ö1	...	30.01.2021	s.u. (Emissionen durch die TG Zufahrt, Feuerwehrezufahrten)
Ö2	...	12.02.2021	s.u. (Widerspruch gegen die Planung, Fristverlängerung)

Abwägung – Öffentliche Auslegung vom 11.01.2021 bis 12.02.2021

Landratsamt

Naturschutz

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung auch für den Öffentlichen Straßenraum verpflichtend.
 - Pflanzliste: Ersetzung großkroniger Bäume (wie Esche, Robinie, Linden, Berg-Ahorn) in der Gehölzliste durch kleinkronige Bäume, wie Eberesche oder Speierling.
 -
- ➔ Keine Berücksichtigung: innerörtliche Nachverdichtung mit Bestandsbeleuchtung im öffentlichen Straßenraum. Stadt behält sich die Planungshoheit / Entscheidung über den Austausch der Beleuchtung im Bestand
 - ➔ Berücksichtigung. Die Pflanzliste wird angepasst (*keine Grundzüge der Planung, eine erneute Offenlage ist somit nicht notwendig*).

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- Ergänzung Begründung und Hinweise zur Lage im Hochwasserrisikogebiet
- ➔ Berücksichtigung: Begründung und Hinweise werden redaktionell ergänzt (*keine Grundzüge der Planung, eine erneute Offenlage ist somit nicht notwendig*).

Abwägung – Öffentliche Auslegung vom 11.01.2021 bis 12.02.2021

Ö1

Widerspruch gegen die Baugenehmigung:

- Die Planung beeinträchtigt die angrenzende Wohnqualität.
- Tiefgaragen-Einfahrt verletzt das Rücksichtnahmegebot:
 - Die unmittelbare Nähe zur Grenze/Terrasse.
 - Gesundheitsgefährdung durch Emissionswerte/Abgase
 - Lärmbelästigung im angrenzten Schlafräum
- Tiefgaragenzufahrt besser in der Mitte des Gebäudes
- Feuerwehrezufahrt nicht gegeben

→ Kenntnisnahme.

- Das gegenseitige Rücksichtnahmegebot wird durch die Tiefgaragenzufahrt nicht verletzt.
- Nachweis über Lärmgutachten, dass die Immissionswerte eingehalten werden: Teilüberdeckung der Tiefgaragenrampe und „lärmarme“ Ausführung des Tors.
- Garage an der Grenze bereits im Bestand höher und länger als die Teilüberdeckung der Tiefgaragenrampe.
- Die entstehenden Abgase sind im Rahmen der Nutzung in einem Wohngebiet und zuzumuten

→ Inhalt der Objektplanung: ergibt sich aus der Organisation der Tiefgarage / Anordnung der Stellplätze / Länge und Gefälle der Tiefgaragenzufahrt.

→ Nachweis Feuerwehraufstellflächen über Baugenehmigung, für Bauvorhaben Neckarkanalstr. 102 wurde diese auf dem eigenen Grundstück erbracht. Ein Zugang über das Nachbargrundstück ist nicht erforderlich.



Abwägung – Öffentliche Auslegung vom 11.01.2021 bis 12.02.2021

Ö2

- Widerspruch gegen das Bauvorhaben.
- Keine Information/ Benachrichtigung über das Bauvorhaben der direkten Nachbarn.
- Fristverlängerung bis zum 22.02.2021 erbeten.
- Kenntnisnahme.
- eine persönliche Benachrichtigung im Form der Nachbarschaftsanhörung findet nach einem abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren statt, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, dieses ist bisher noch nicht erfolgt.
- 2-Stufiges Bebauungsplanverfahren Verfahren erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.
- Eine persönliche Benachrichtigung der Nachbarn an solchen Bebauungsplanverfahren findet in diesen Verfahrensschritten nicht statt.
- Der Bebauungsplan war im Rahmen der Offenlage im Zeitraum vom 07.12.2020 bis 12.02.2021 auf der Homepage der Stadt Remseck und im Rathaus einsehbar.
- Die Fristverlängerung wurde gewährt, eine weitere Stellungnahme ging nicht ein.

Bebauungsplan

Bebauungsplan vom 23.03.2021



Bebauungsplan vom 23.03.2021

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans

„Krautgärten“ im Stadtteil Aldingen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan "Krautgärten" im Stadtteil Aldingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krautgärten“ im Stadtteil Aldingen ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 23.03.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Büro Lutz Partner, Stadtplaner Architekten, Stuttgart mit Stand vom 23.03.2021,
2. dem Textteil des Büro Büro Lutz Partner, Stadtplaner Architekten, Stuttgart mit Stand vom 23.03.2021.
3. der Begründung des Büro Lutz Partner, Stadtplaner Architekten, Stuttgart, mit Stand vom 23.03.2021, einschließlich der Anlagen zum Bebauungsplan:
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, vom Büro Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, vom 28. Februar 2020
 - Schalltechnischen Untersuchung BV „Neckarkanalstraße 104-106“ in Remseck, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart mit Stand vom 30.10.2020.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Remseck am Neckar, den ...

Birgit Priebe
Bürgermeisterin

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Krautgärten“ im Stadtteil Aldingen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Krautgärten" im Stadtteil Aldingen als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krautgärten“ im Stadtteil Aldingen ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 23.03.2021 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteil dieser Satzung sind die dem Bebauungsplan angehefteten örtlichen Bauvorschriften vom 23.03.2021.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

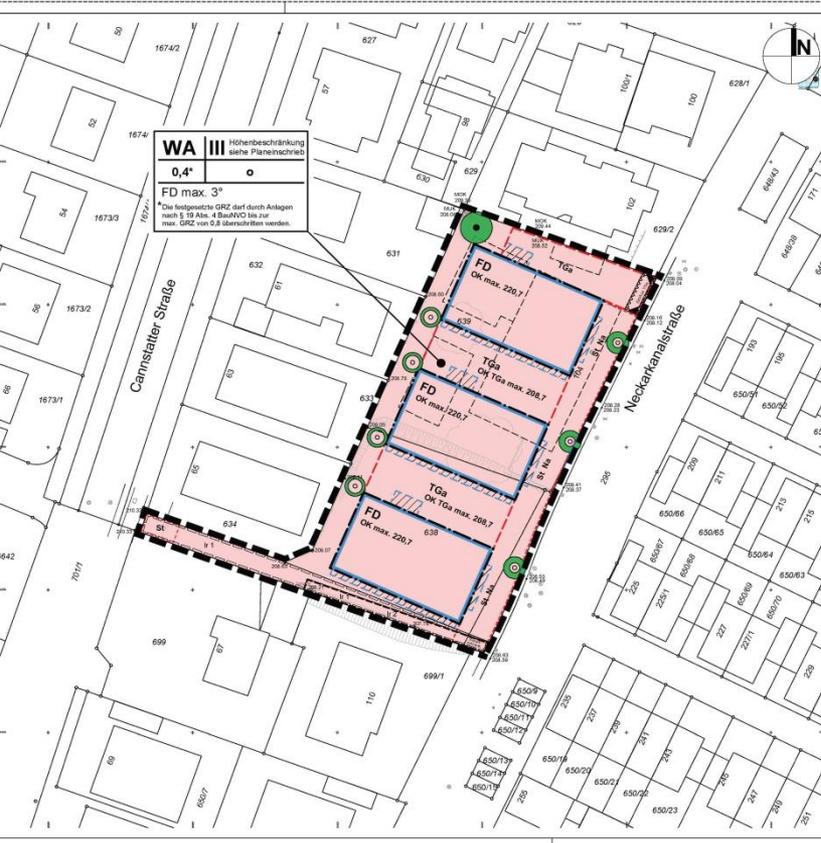
§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Remseck am Neckar, den ...

Birgit Priebe
Bürgermeisterin

Bebauungsplan vom 23.03.2021



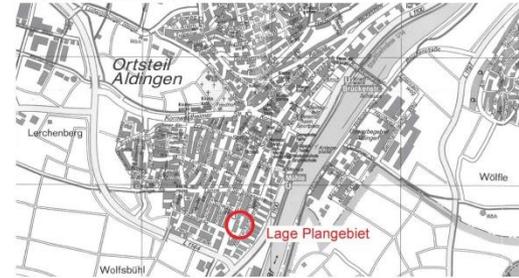
ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE § 9 (1) Nrn. 1 u. 2 BauGB	
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTENS
OK max.	ÖBERKANTE HÖCHSTENS
NUTZUNGSSCHABLONE § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
Art der baulichen Nutzung	Maximale Zahl der Vollgeschosse
	Höhenbegrenzung
	Grundflächenzahl GRZ
	Bauweise
	Dachform / Dachneigung und sonstige Festsetzungen
BEGRENZUNGSLINIEN	
	GELTUNGSBEREICH
	BAUGRENZE
	ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZE DURCH BALKONE ZULÄSSIG
	TGA FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (St) UND NEBENANLAGEN (Na)
PFLANZBINDUNGEN (Pfb) UND PFLANZGEBOTE (Pflg) § 9 (1) Nr. 25a, b BauGB	
	Pflg 1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN SCHEMATISCHER PLANEINTRAG (S. TEXTEIL)
	Pflg 2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN SCHEMATISCHER PLANEINTRAG (S. TEXTEIL)
	Pfb 1: ERHALT VON BÄUMEN
SONSTIGE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
	VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN
	FREIZUHALTENDE FLÄCHE
	BEREICH FÜR EIN-/AUSFART TIEFGARAGE
	h 1 MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN LEITUNGSRECHT
	h 2 MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN LEITUNGSRECHT
	FD FLACHDACH
SONSTIGE DARSTELLUNGEN / KENNZEICHNUNGEN	
	BESTANDSGEBÄUDE ZUM ABBRUCH VORGEGEHEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN / FLURSTÜCKSNUMMERN BESTAND Z. ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss Bauabwägungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB am 28.01.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 5 am 30.01.2020
- Beschluss des Gemeinderats zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden am 28.07.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt Nr. 31 am 30.07.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.08.2020 bis 11.09.2020
- Frühzeitige Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.07.2020 bis 11.09.2020
- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 24.11.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 48 am 26.11.2020 sowie im Amtsblatt Nr. 52/53 am 23.12.2020
- Benachrichtigung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2020 und Frist bis 15.01.2021
- Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2020 bis 12.02.2021
- Satzungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 23.03.2021
- Ziffern 1-11 bestätigt: Ausgefertigt, Remseck am Neckar, den 23.03.2021
- Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am 23.03.2021
- Ziffer 12 bestätigt: Ausgefertigt, Remseck am Neckar, den 23.03.2021

ÜBERSICHT LAGE PLANGEBIET



GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR

STADTTEIL ALDINGEN



BEBAUUNGSPLAN "KRAUTGÄRTEN"

Nach § 13a BauGB

PLANSTAND: 23.03.2021

LUtz
PARTNER
STADTPLANER
ARCHITECTEN

BEARBEITER: KA
PROJEKT-NR.: RE 79
MASSTAB: 1/500
DATUM: 24.11.2020
STAND: 23.03.2021

0m 5m 10m 15m 20m 30m
M. 1/500

Bebauungsplan vom 23.03.2021



GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR

STADTTEIL ALDINGEN

BEBAUUNGSPLAN „KRAUTGÄRTEN“
Nach § 13a BauGB

TEXTTEIL
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANUNGSSTAND: 23.03.2021



GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR

STADTTEIL ALDINGEN

BEBAUUNGSPLAN „KRAUTGÄRTEN“
Nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

STAND: 23.03.2021



Bebauungsplan vom 23.03.2021 - Anlagen

Artenschutzgutachten



Bauvorhaben „Flurstücke Nr. 638 und 639“,
Stadt Remseck am Neckar

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Pflugfelder Planen und Bauen GmbH & Co. KG plant eine Neubebauung bzw. bauliche Neuordnung im Bereich der Flurstücke Nr. 638 und 639. Diesbezüglich erfolgen Eingriffe in eine Stellplatzfläche, Gras-/Krautfluren, Gehölze sowie Bestandsgebäude.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens könnten Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten verbunden sein, die zu einer Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß §44 Abs.1 Nr.1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sollen daher die Auswirkungen auf relevante Tiergruppen bzw. -arten überschlägig abgeschätzt werden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung umfasst:

- eine Übersichtsbegehung innerhalb des Vorhabensbereichs des Bauvorhabens (=Untersuchungsgebiet) zur Erfassung geeigneter Lebensräume und Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten und
- die Dokumentation der Untersuchungsergebnisse einschließlich einer ersten groben Einschätzung und Bewertung artenschutzrechtlicher Auswirkungen (gegliedert nach betroffenen Tiergruppen bzw. -arten) sowie der Darstellung ggfs. erforderlichen vertiefenden Untersuchungsbedarfs.

Die Pflugfelder Planen und Bauen GmbH & Co. KG hat die Planbar Güthler GmbH mit der Erstellung des entsprechenden Gutachtens beauftragt.

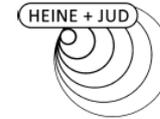
Planbar Güthler GmbH
Mönkestr. 28/3, 71638 Ludwigsburg
Tel. 07141-91138-0, Fax: -91138-29
E-Mail: info@planbar-guehler.de
Internet: www.planbar-guehler.de

Geschäftsführer
Matthias Güthler, Sandra Güthler
HRB 769048 Amtsgericht Stuttgart
USt-IdNr. DE312329124

Kreissparkasse Ludwigsburg
SOLADES1LGG
DE40 6045 0050 0000 0811 84

1

Schallgutachten



Schalltechnische Untersuchung
BV „Neckarkanalstraße 104 – 106“
in Remseck

Projekt:
2855/2 - 30. Oktober 2020

Auftraggeber:
Pflugfelder Planen und Bauen GmbH & Co. KG
Solitudestraße 49
71638 Ludwigsburg

Bearbeitung:
Sarah Gebauer, M.Sc.

INGENIEURBÜRO
FÜR
UMWELTAKUSTIK

BÜRO STUTTGART
Schloßstraße 56
70176 Stuttgart
Tel: 0711 / 218 42 63-0
Fax: 0711 / 218 42 63-9
Messstelle nach
§29 BImSchG für Geräusche

BÜRO FREIBURG
Engelbergerstraße 19
79106 Freiburg i. Br.
Tel: 0761 / 154 290 00
Fax: 0761 / 154 290 99

BÜRO DORTMUND
Ruhrallee 9
44139 Dortmund
Tel: 0231 / 177 408 20
Fax: 0231 / 177 408 29

Email: info@heine-jud.de



THOMAS HEINE - Dipl.-Ing. (FH)
von der IHK Region Stuttgart
ö.b.u.v. Sachverständiger für
Schallimmissionsschutz

AXEL JUD - Dipl.-Geograph
von der IHK Region Stuttgart
ö.b.u.v. Sachverständiger für
Schallimmissionen und
Schallschutz im Städtebau



Durch die DAKKS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes
Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Ur-
kunde aufgeführten Standorte und Prüfverfahren.

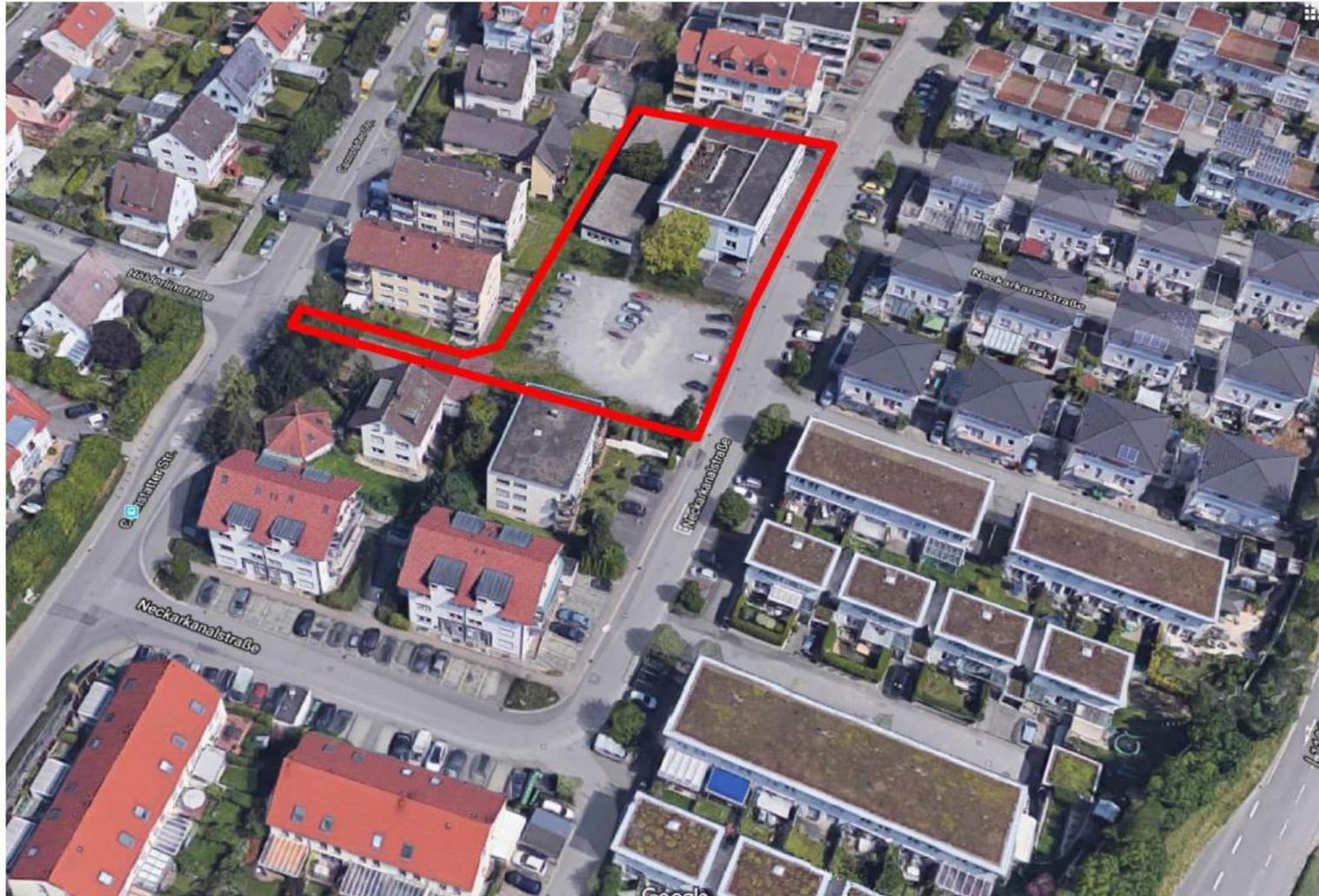


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

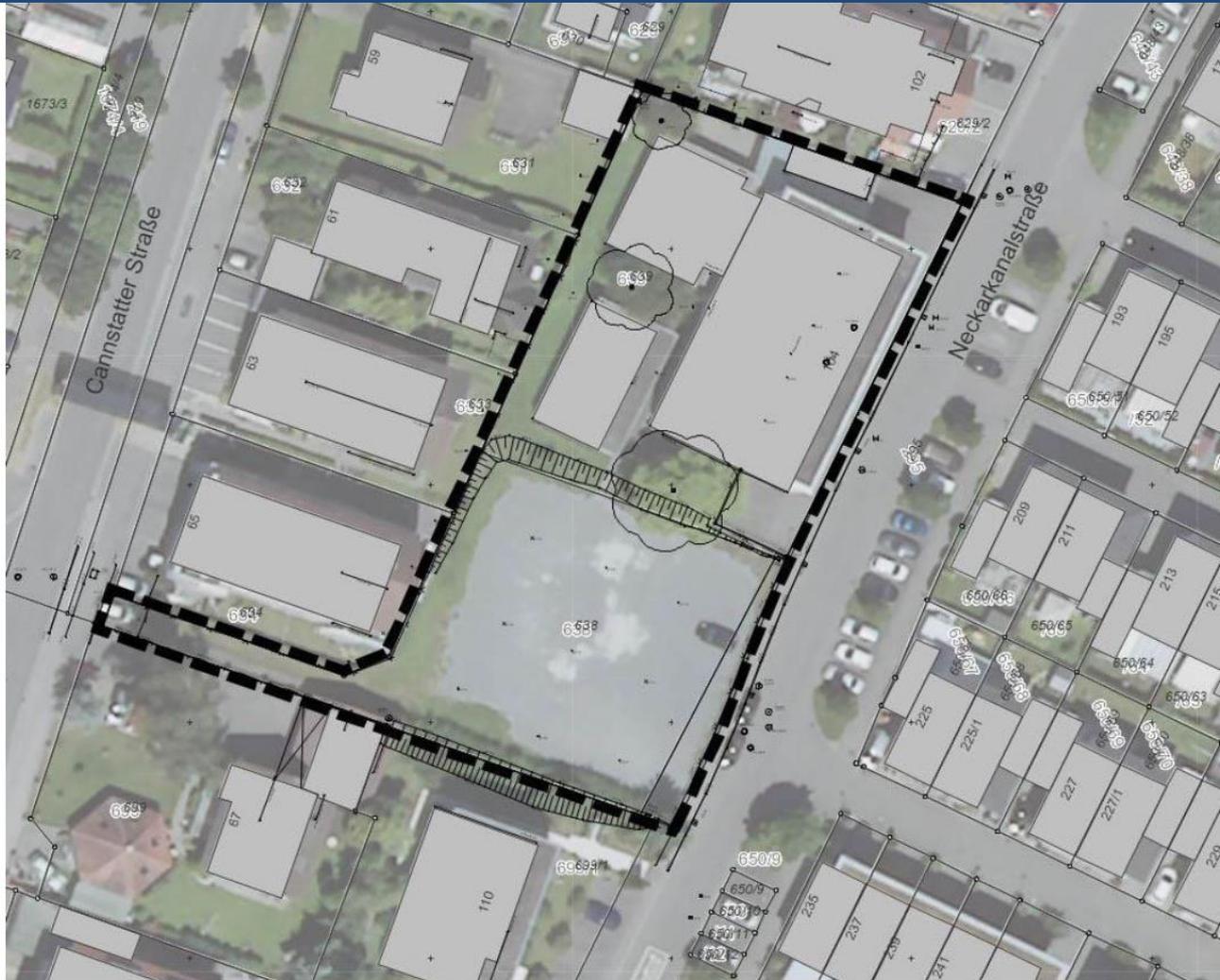
backup

Übersicht



Schrägluftbild mit Grobabgrenzung Plangebiet „Krautgärten“, ohne Maßstab, Quelle: Google maps

Übersicht



Lageplan mit Luftbild und Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Krautgärten“, ohne Maßstab, Quelle Luftbild: LUBW

Bauvorhaben – Projektplanung

Bauvorhaben – Projektplanung, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020



Übersichtsplan

Bauvorhaben – Projektplanung, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020



Ansichten West und Ost

Bauvorhaben – Projektplanung, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020



Ansicht Süd

Bauvorhaben – Projektplanung, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020



Ansicht Nord

Bauvorhaben – Projektplanung, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020

Gestaltungskonzept

Bauvorhaben
 Neckarkanalstr.104-106,
 71686 Remseck

Anlage 6
 Materialität S.1
 Farbkonzept S.1
 Geländer S.2
 Fassaden S.3-6

PFLUGFELDER.
 DANNER YILDIZ ARCHITEKTEN

Materialität

Parklex-Fassadenplatten Beispiel



Eingang



Anlage 6

Westfassade



Südfassade



- Parklex-Fassadenplatten Ambar
- Rollladenkasten Aluminium pulverbeschichtet RAL 7021
- Putzfläche 1-2mm Korn Marmorit 3473 PGII H68
- Untersichtblende Rollladen Aluminium pulverbeschichtet RAL 7021
- Fensterrahmen RAL 7021
- Staketengeländer Edelstahl pulverbeschichtet RAL 7021
- Maßgefertigter dreifachgekanteter Aluminiumgesims durchlaufend pulverbeschichtet RAL 7021

- Leibung verputzt Marmorit 3473
- Untersichtblende Rollladen In Fassadenfarbe beschichtet

Farbkonzept

Schwarzgrau RAL 7021



Marmorit 3473



Parklex Ambar



Seite 1

Gestaltungskonzept als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag

Bauvorhaben – Projektplanung, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020

Geländer



Staketengeländer mit versetzten Stabbreiten



Alternativ: Perforiertes Lochblech Geländer in Verbindung mit Glasabsturzsisicherung

Gestaltungskonzept als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag

Bauvorhaben – Projektplanung, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020



Fassade Osten



Fassade Westen

Bauvorhaben – Projektplanung, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020



Fassade Süden



Fassade Norden

Gestaltungskonzept als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag